

令和5年6月7日 国土交通政策研究所 研究発表会

既存住宅の流通・活用促進に関する調査研究 (中間報告)

国土交通政策研究所

○研究官 福田 昌代

研究官 當麻 雅章

主任研究官 荒金 恵太

主任研究官 伊藤 夏樹

研究官 兼元 雄基

前研究官 竹井 昭彦

背景

- **人口減少に伴う空き家の増加**
 - ・空き家総数は、1998～2018年の20年間に約1.5倍に増加(576万戸→849万戸)
 - ・賃貸・売却用等を除いた「その他の住宅」は、20年間に約1.9倍に増加、空き家総数の約4割(349万戸・2018年時点)
- **空き家の大部分が戸建て住宅**
 - ・「その他の住宅」のうち、「一戸建て」は約7割(2,518,500戸・2018年時点)
- **戸建ての既存住宅の流通は十分に進んでいない状況¹⁾**
 - ・共同建の既存住宅流通量は、30年間で4.5万戸から7.9万戸に増加(1988～2018年)
 - ・一戸建・長屋建は9.9万戸から8.1万戸に減少



図1 空き家数の推移¹⁾

※居住目的のない空き家: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

目的

- 戸建て既存住宅の適切な活用(更新を含む)を妨げている要因を分析し、**住宅ストックの適切な活用のあり方を検討するための基礎資料**を作成する
- 特に、**所有者が戸建て既存住宅を活用する際の課題**に着目

1) 国土交通省HP, 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報, <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>(2023.5.9閲覧)

背景 空き家の増加、戸建て既存住宅の流通が十分に進んでいない

目的 戸建て既存住宅の適切な活用(更新を含む)を妨げている要因を分析することで、住宅ストックの適切な活用のあり方を検討するための基礎資料を作成する

東京都世田谷区(令和3年度)

- ・世田谷区実施の空き家実態調査をもとにした現地調査
- ・空き家所有者、戸建て既存住宅所有者へ建物活用に関する課題をインタビュー調査

栃木県小山市(令和4年度)

- ・空き家バンク登録者へ建物活用の経緯等のインタビュー調査
- ・空き家所有者、戸建て既存住宅所有者へ建物活用に関する課題をインタビュー調査

令和3~4年度
所有者の課題
把握

課題抽出・先行事例調査(令和5年度)

- ・文献調査等や過年度までの調査結果から戸建て既存住宅の流通促進に関する課題の抽出
- ・戸建て既存住宅の流通・活用に関する事例調査

令和5年度
課題を踏まえた促進策
の検討・
とりまとめ

戸建て既存住宅の更新促進の手法の検討(令和5年度)

- ・有識者等を交えた意見交換等による、戸建て既存住宅の更新の促進に向けた手法を検討し、取りまとめ

小山市の概要

- 人口：159,836人²⁾
(住民基本台帳人口, 2023.4.1時点)
宇都宮市に次ぎ第2位
- 面積：171.75 km² ³⁾
(2023.1.1時点)
- 人口密度：930人/km²
- 都市計画：線引き都市計画区域⁴⁾
- 位置：
 - ・栃木県の南端、都心から70～80km圏に位置
 - ・周辺自治体とともに都市開発区域に指定され、都市圏を形成⁵⁾
 - ・東北新幹線、国道4号など交通利便性が高い

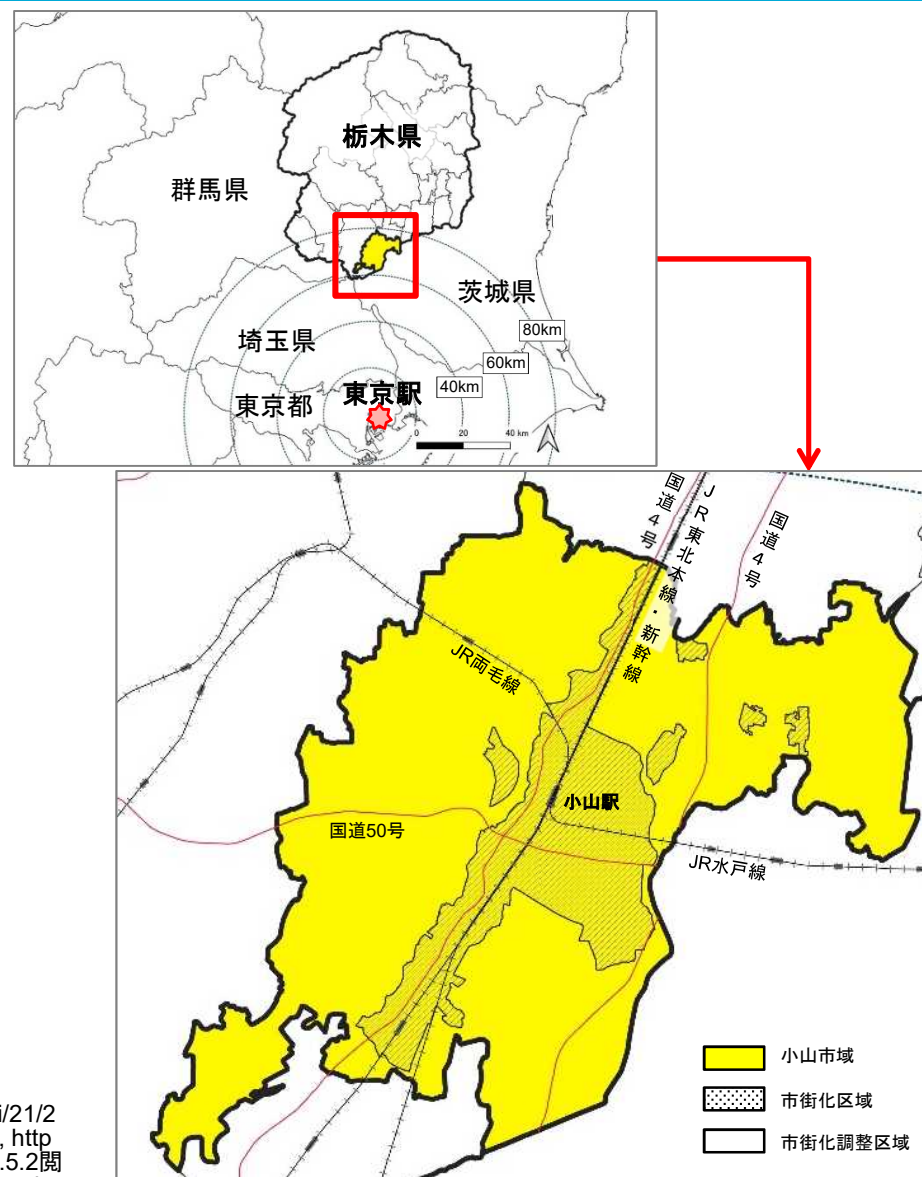


図2 小山市の位置⁶⁾

2)小山市登録人口【年齢別】、令和5年4月1日現在、<https://www.city.oyama.tochigi.jp/soshiki/21/272079.html>(2023.5.2閲覧)、3)国土地理院全国都道府市町村面積調、令和5年1月1日現在、<http://www.gsi.go.jp/KOKUJYOHO/MENCHO/backnumber/GSI-menseki20230101.pdf>(2023.5.2閲覧)、4)栃木県HP、栃木県の都市計画(令和4年)、<https://www.pref.tochigi.lg.jp/h08/system/honchou/honchou/documents/totigikennnotosikeikaku2.pdf>(2023.5.2閲覧)、5)国土交通省HP、大都市圏整備、https://www.mlit.go.jp/toshi/daisei/toshi_machi_tk_000058.html(2023.5.15閲覧)、6)国土数値情報を用いて著者作成、<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>(2023.5.2閲覧)

小山市の土地利用の状況⁷⁾



駅周辺の中心市街地



計画的に整備された住宅地



集落部

⁷⁾国土地理院地図, 航空写真,

小山市の空き家対策

- ・空家等実態調査：
令和3年度に実施
- ・空家等対策計画：
平成30年3月策定
(令和4年3月一部改訂)
- ・空き家バンク：
 - ・登録件数170件、成約件数120件
(令和5年3月時点)
 - ・小山工業高等専門学校の学生による
空き家バンク登録物件を活用し
たりノベーション案の提案等
 - ・空き家バンク物件を対象としたリ
フォーム補助、家財処分、空き家管
理の補助



図3 小山工業高等専門学校の学生による
リノベーション提案の例⁸⁾

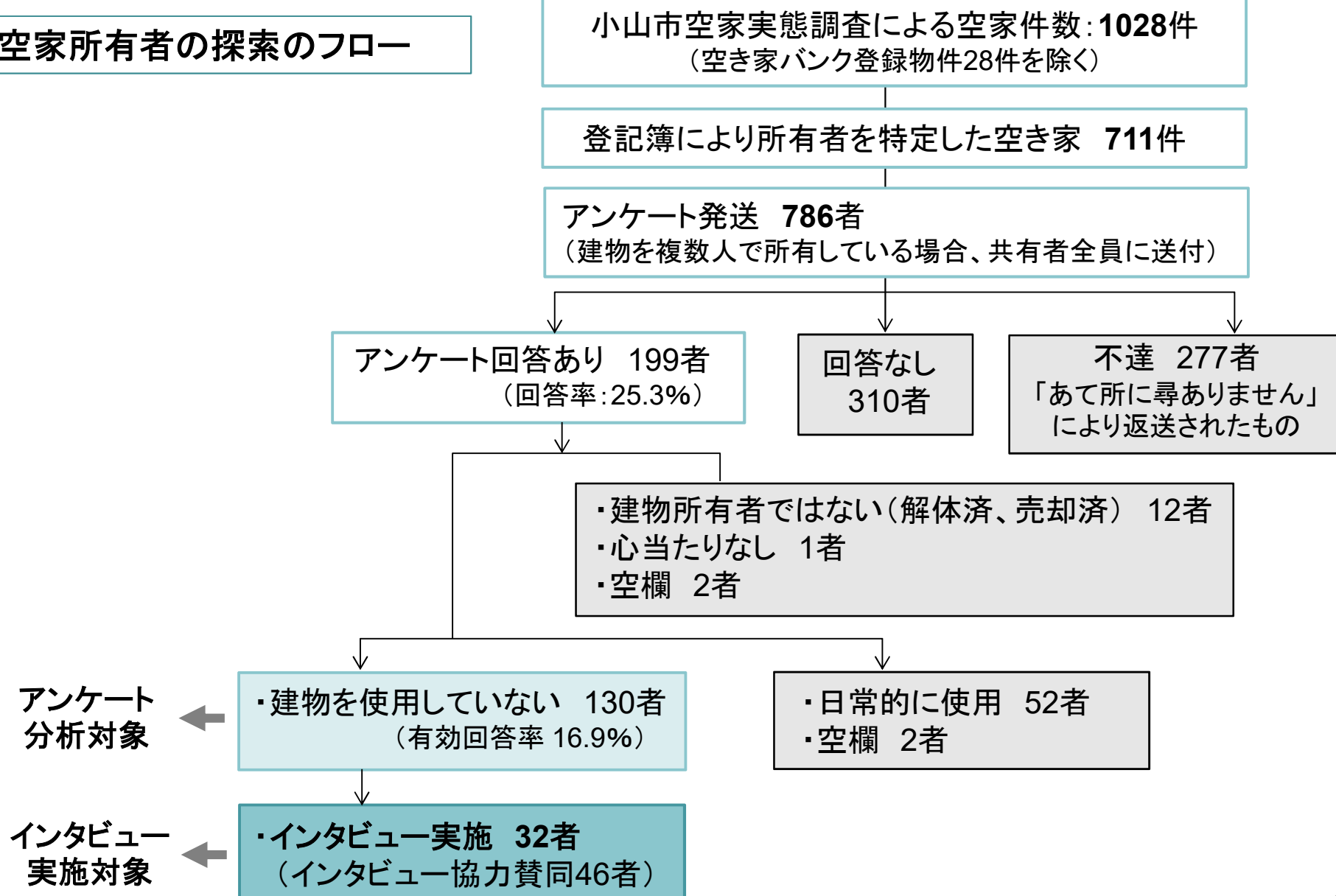
8)小山市空き家バンクHP, [https://oyama-akiya.jp/property/21-12%e3%80%90%e5%a3%b2%e8%b2%b7%e3%80%91/\(2023.5.2閲覧\)](https://oyama-akiya.jp/property/21-12%e3%80%90%e5%a3%b2%e8%b2%b7%e3%80%91/(2023.5.2閲覧))

戸建て既存住宅を所有する住民に、住宅取得の経緯、流通・活用する際の課題、将来の意向等について、アンケートおよびインタビュー調査を実施した

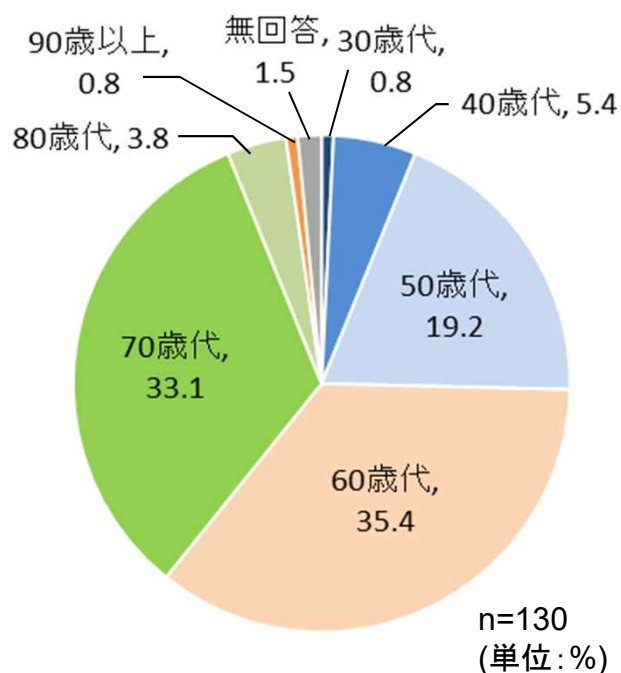
属性	対象	調査手法	調査時期
既存住宅を流通させた方	空き家バンク購入希望登録者	アンケート (小山高専大島研究室と共同実施)	2022年8月
		インタビュー(8名)	2022年11～12月
	空き家バンク売却・賃貸希望者	インタビュー(15名)	2022年10～11月
空家所有に関わらず住宅の将来に不安を持つ方	住宅相談会	インタビュー(9名)＋ 無料住宅相談会	2022年12月
	地域座談会	ミニ講演会＋ グループインタビュー(25名)	2022年2月
空家所有者	空家所有者 (R3年度小山市空家実態調査で空家として抽出された建物所有者)	アンケート	2022年12月～ 2023年1月
		インタビュー(32名)	2023年2～3月
有識者等	宅建士、弁護士、税理士、大学教員等	インタビュー(16名)	2022年8月、12月

	調査方法	調査項目
調査準備	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通政策研究所長から小山市長あて文書「既存住宅活用促進に関する調査研究へのご協力をお願い」により、小山市へ空家地番データの提供を依頼 ・小山市令和3年度空き家実態調査により空家として抽出された物件の地番データを取得 ・上記地番について、公用申請により建物登記簿を取得し、所有者を把握 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の地番、所有者
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿で把握できた所有者(共有で所有している場合所有者全員)にアンケート調査票を郵送 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の属性 ・建物の管理状況 (目的、内容、頻度等) ・利活用の意向と課題等 ・利活用にあたり必要な支援等
インタビュー	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート回答者のうちインタビュー調査に協力いただけると回答いただいた方と日程、実施方法を調整 ・電話、対面またはオンライン(Teams)にて、インタビューを実施(30~1時間程度) 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物取得の経緯 ・建物の状態 ・管理の状況(目的、内容、頻度、負担感等) ・利活用の意向と課題等

空家所有者の探索のフロー

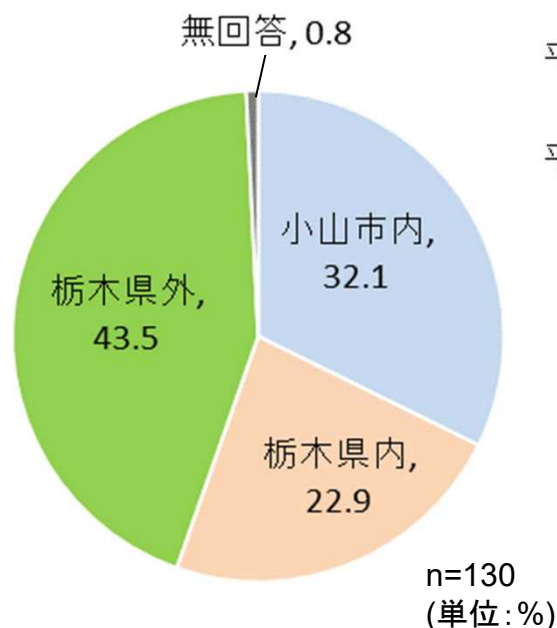


回答者の属性・年齢、居住地



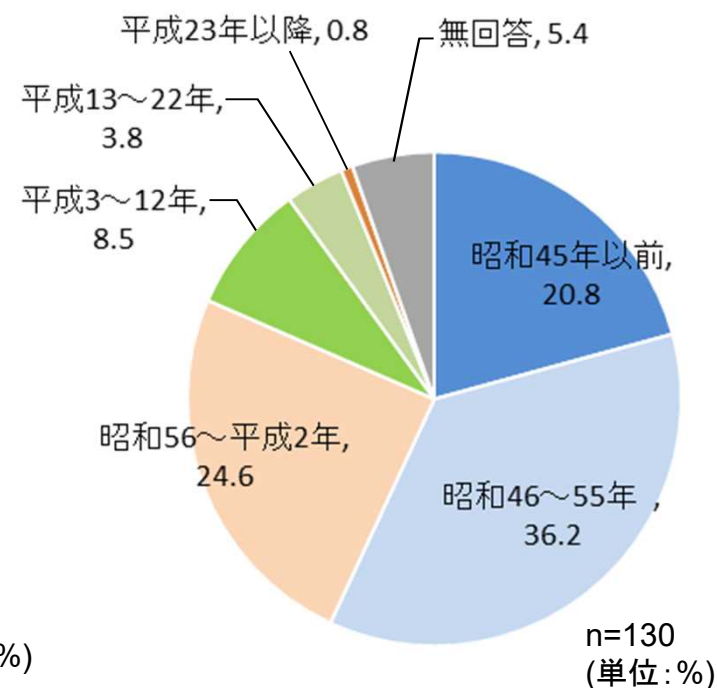
年齢

70%以上が60歳以上



居住地

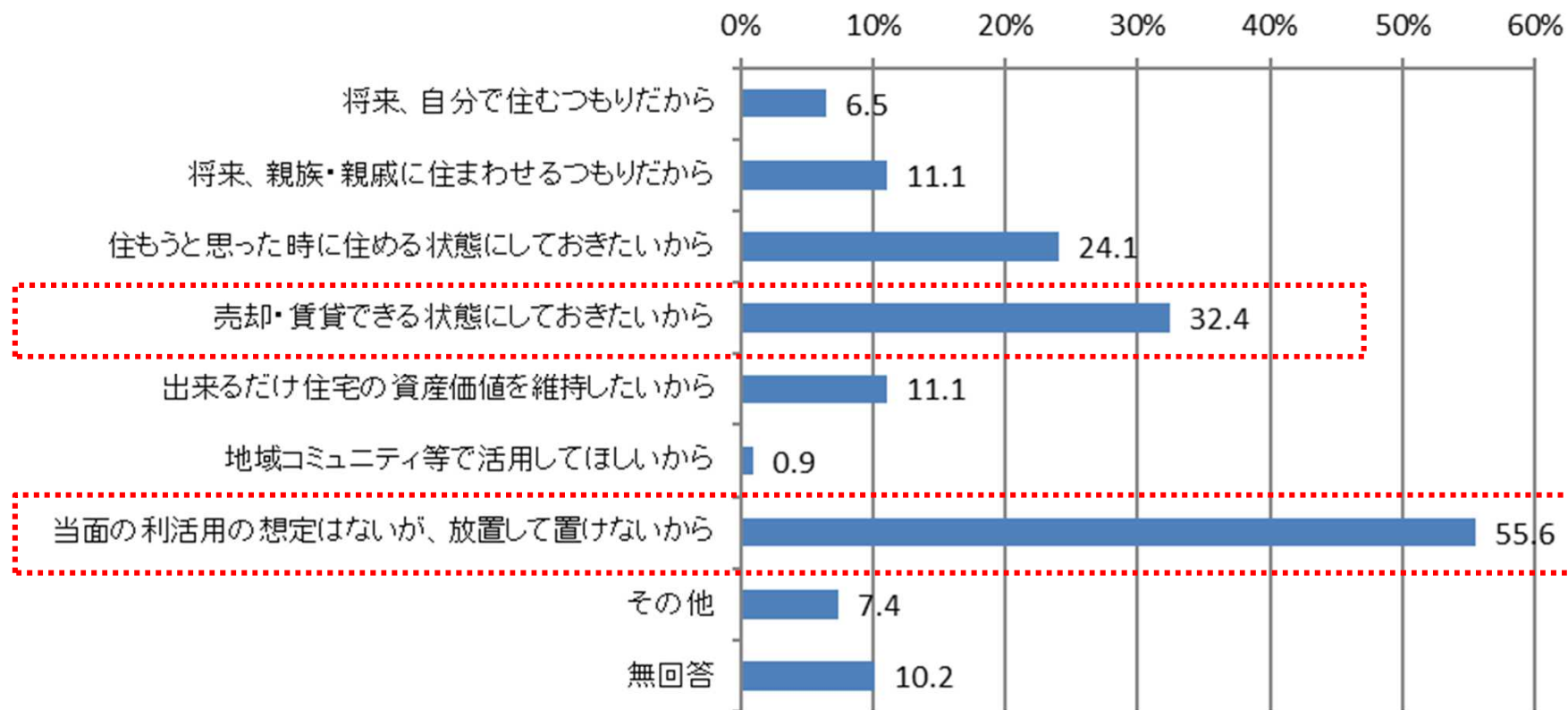
約45%が栃木県外に居住



建物の建築年

約60%が昭和56年の建築基準法改正前の建築(旧耐震)

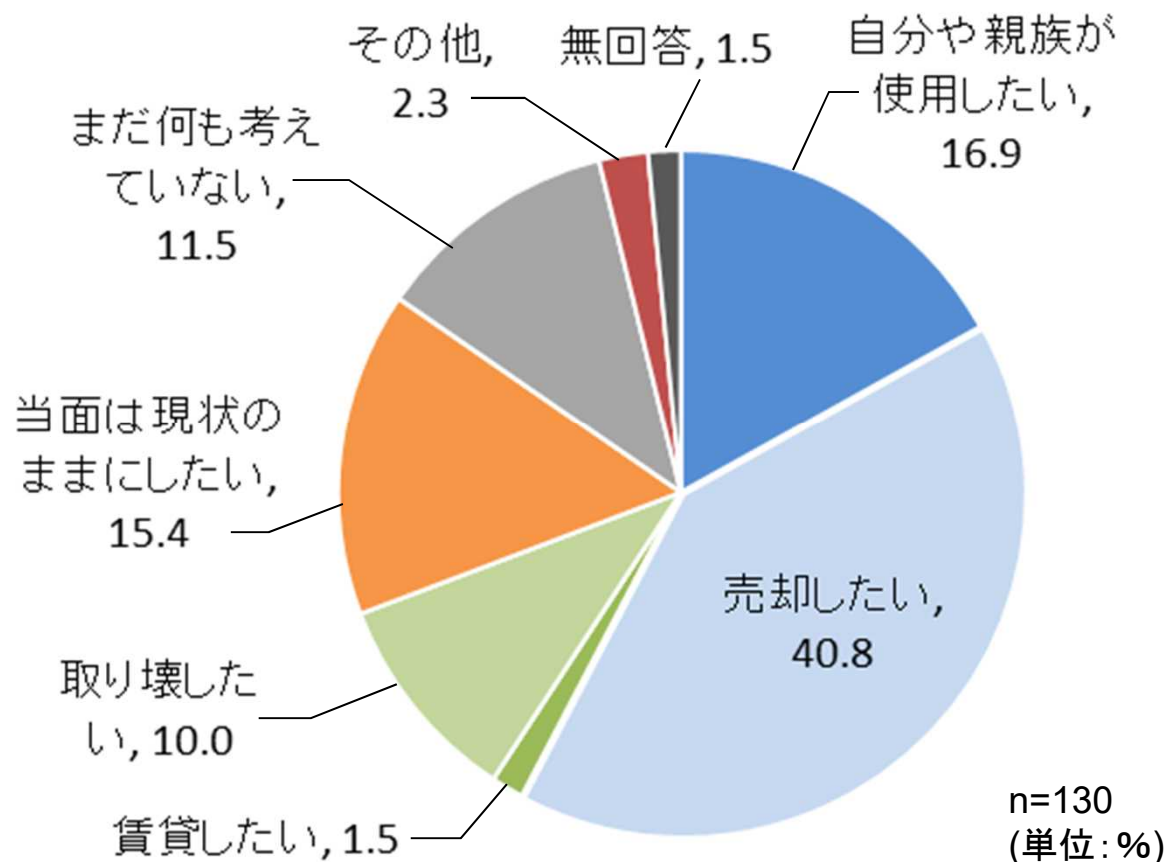
建物を管理する目的(複数回答可)



n=108 ※年に1回以上管理を行っている者

- ・「当面の利活用の想定はないが、放置しておけないから」(55.6%)が最も多く、特段の目的なく管理を続けている所有者が半数以上存在する
- ・次いで「売却・賃貸できる状態にしておきたいから(32.4%)」の流通を目的とした回答が多い

今後の利活用の意向(単数回答)



- ・「売却したい」40.8%に対し、「賃貸したい」1.5%と賃の意向は少ない
- ・「当面は現状のままにしたい」「まだ何も考えていない」が合わせて26.9%と約30%が利活用の意向が低いまたは現時点で検討できていない状況

利活用にあたっての悩み(複数回答)

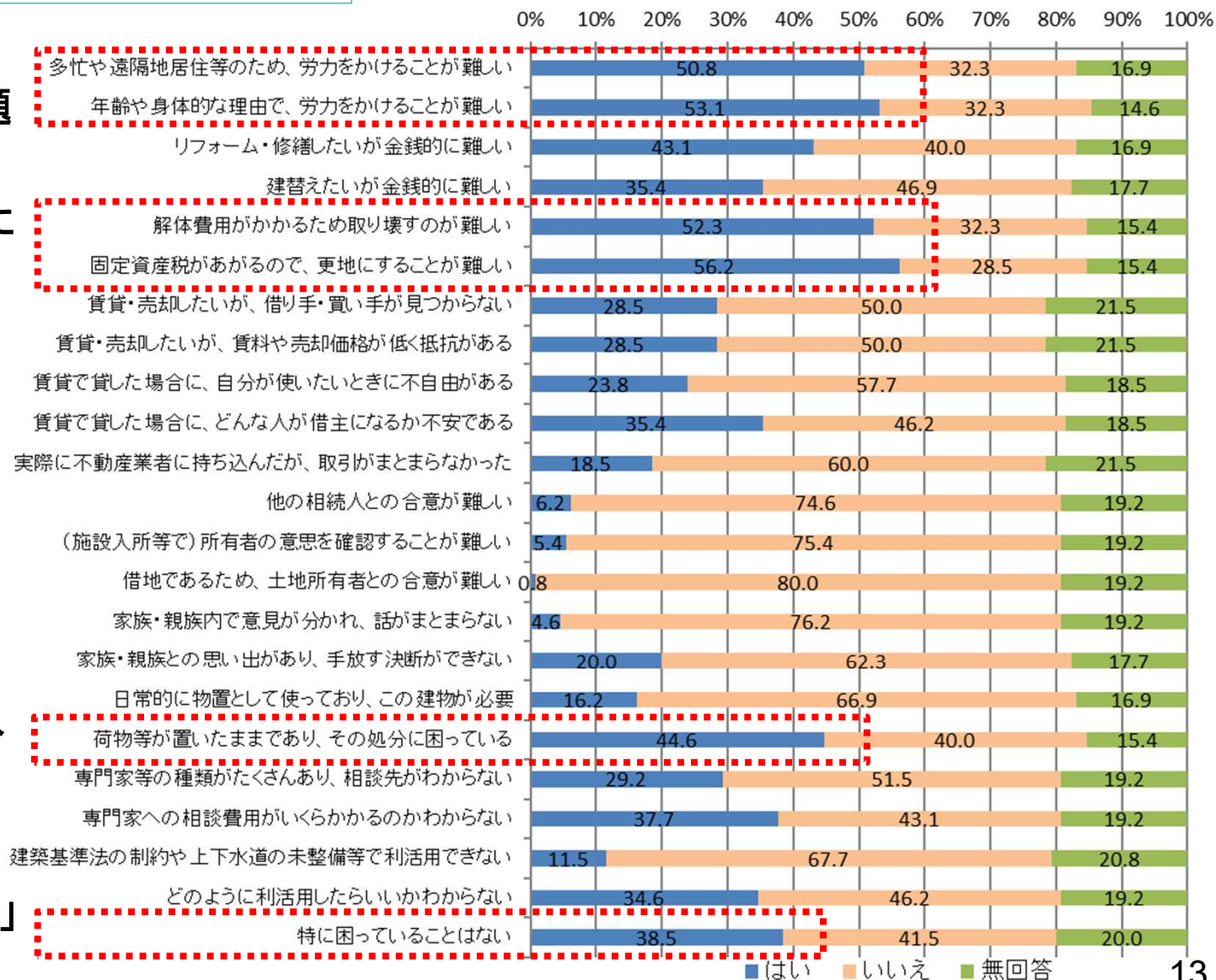
n=130

居住地、年齢等 所有者自身の課題

建物の解体に 関する課題

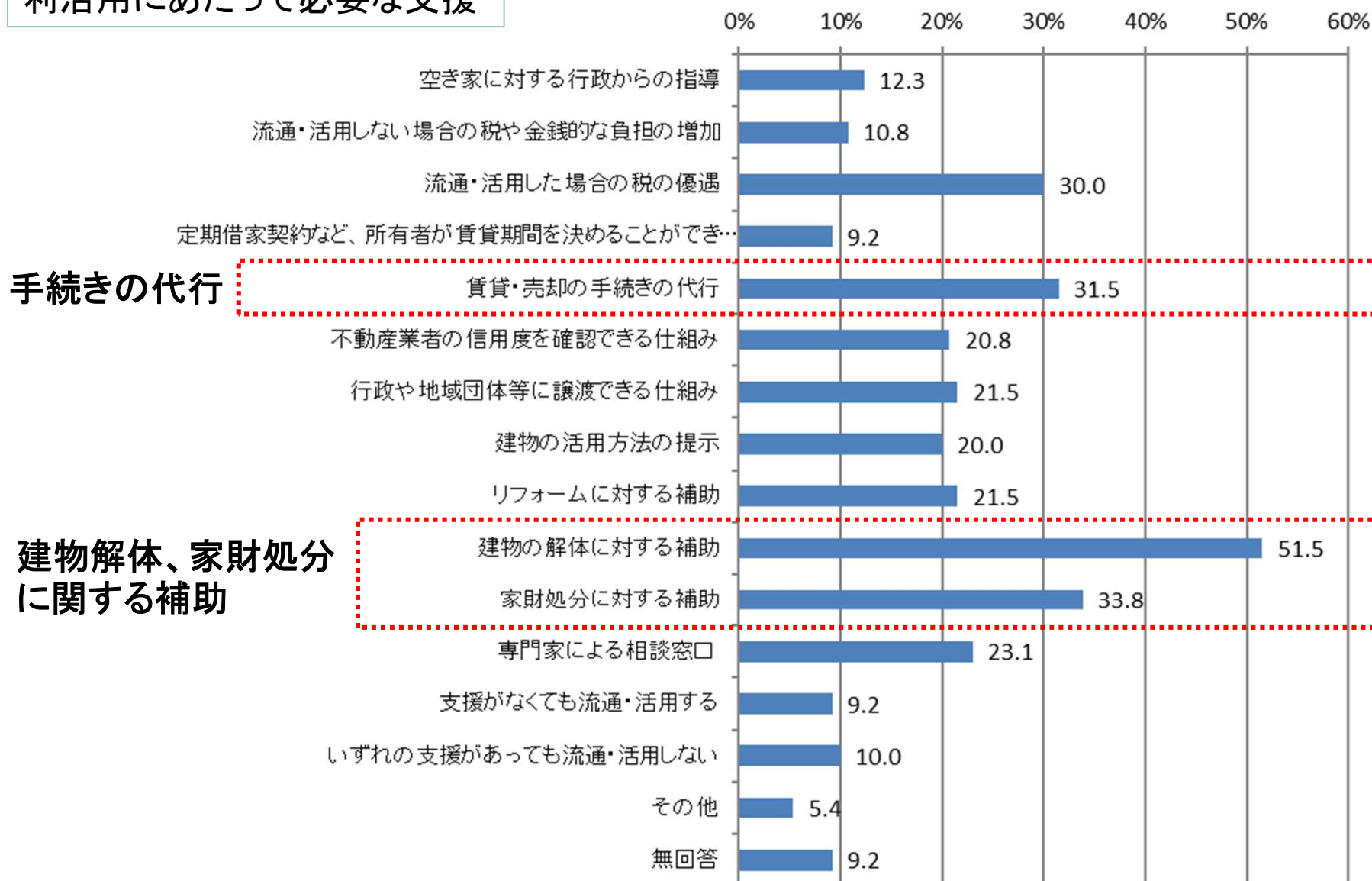
残置物の処分

「困っていない」 も一定数あり



利活用にあたって必要な支援

n=130



分析の視点

所有者の流通意向の有無により分類

すでに流通・活用した所有者：
・自らの居宅として修繕中
・**不動産業者が古家を購入し改修後、賃貸中**
・古家を購入後、居住または解体新築中 など

流通・活用の意向を持っているが売却・賃貸等に至っていない所有者：

・売却価格が見合わない：

例)これまでのローン返済額や解体費用に対し、売却価格が低い、など

・**家財処分が面倒、手間をかけられない、処分費用を捻出できない：**

例)自分で処分できないほどの家財が残っている、多忙、遠方のため十分な片付けの時間を取れない

・建物の解体費用を捻出できない

例)年金生活ですぐに解体費用を用意できない、見積を取ったが高額で費用捻出が難しい

・**愛着があり、手放す決断ができない**

例)建物や地域に愛着があり、できれば建物を残したい

・その他、親族間の合意、・都市計画や接道義務等の制限、など

➡ 都心部の世田谷区と比較して、売却・賃貸等の価格が低い、解体・家財処分費用等、費用に関する課題が多く挙がった

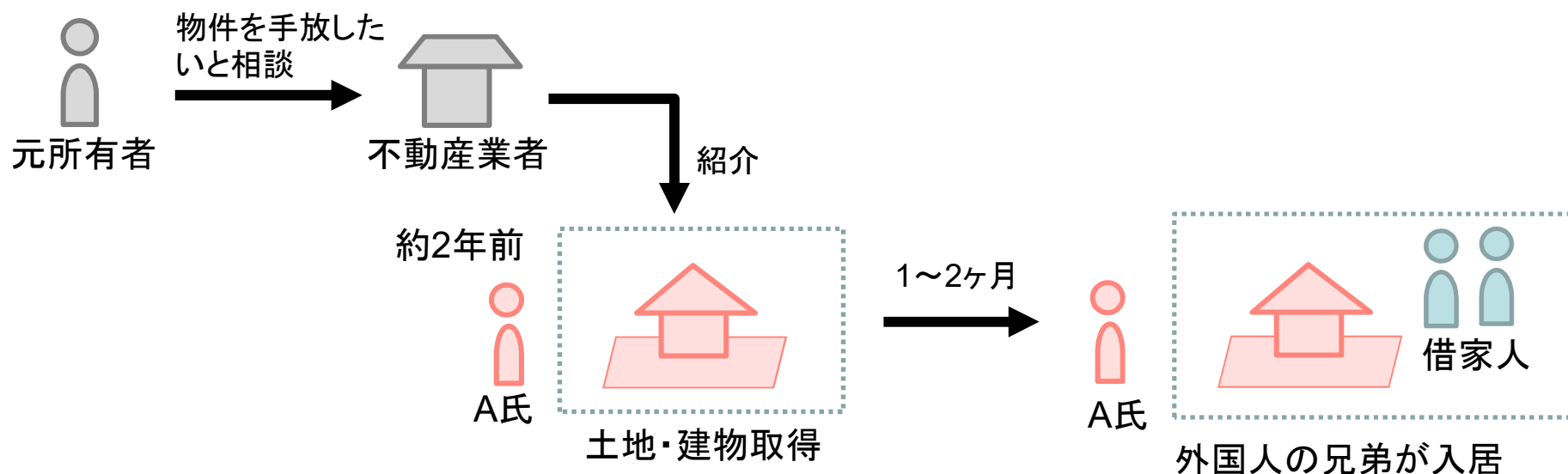
現時点で流通・活用の意向を持っていない所有者：

・将来、自分や子供が使う可能性がある、まだ決めていない など

すでに活用している事例：A氏（不動産賃貸業）

建物情報	立地	駅徒歩10～20分	構造	木造平屋
	都市計画	市街化調整区域	のべ床面積	50～100㎡
	建築年	不明(S56(1981)年前後)	土地面積	200㎡以上

所有者情報	年齢	60代
	居住地	県外居住
	所有関係	土地・建物単独所有

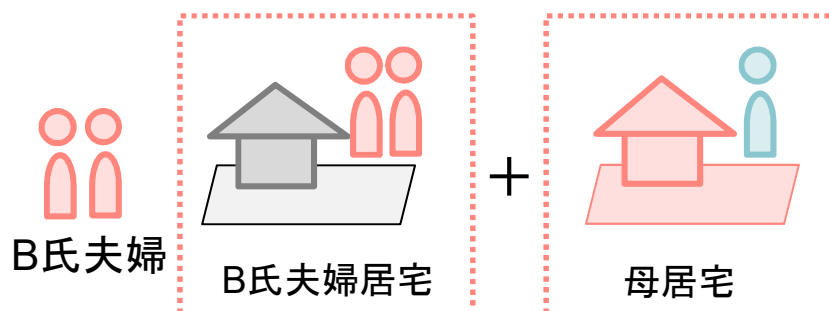


- ・国籍に関わらず入居可能としたため、外国籍の方の入居がすぐに決まった
- ・物件は、内装リフォームはせずほぼクリーニングのみ実施。その分、安く貸している。
- ・元所有者がどのような借家人が入居するか不安を持っていたが、近隣住民とうまく付き合いながら生活している

更新の意向あり: B氏

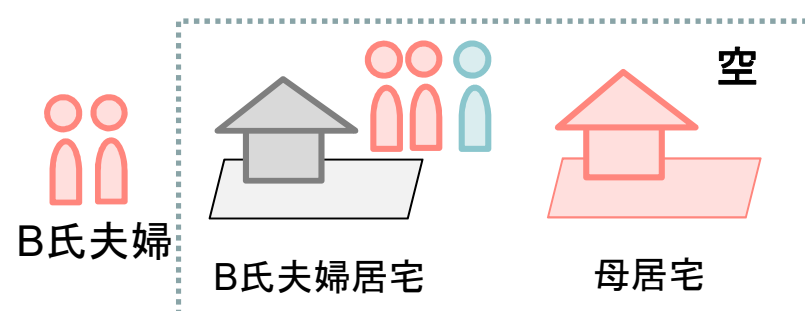
建物情報	立地	駅徒歩20~30分	構造	木造2階	所有者情報	年齢	70代
	都市計画	市街化区域	のべ床面積	50~100㎡		居住地	市内居住
	建築年	S46(1971)~S55(1980)年	土地面積	100~200㎡		所有関係	土地・建物とも夫婦共有

40~50年前



- ・妻の母の居宅として、夫婦共有で土地・建物取得
- ・B氏夫婦は別途居宅があり

約10年前

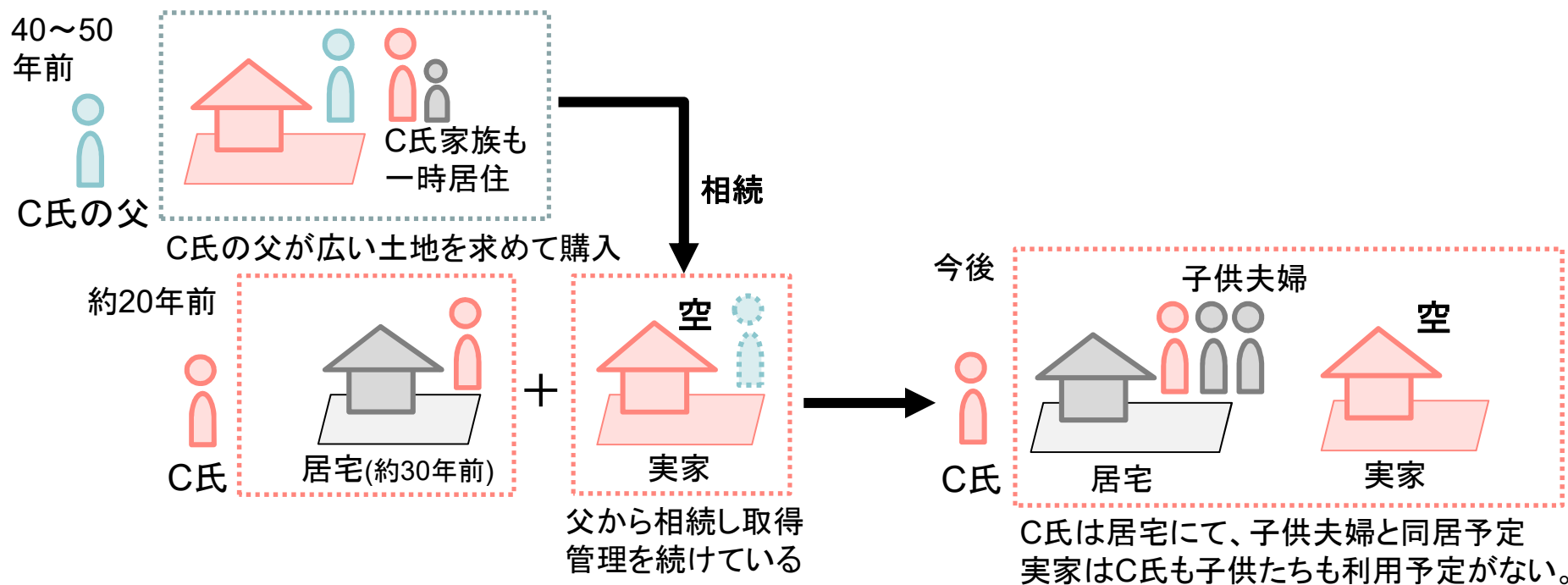


- ・母が高齢になり、B氏夫婦宅で同居
- ・母の他界後も、母居宅を管理している

- ・母の高齢化により、B氏夫婦宅に同居を開始し、母居宅は使われない状態となった
- ・母が他界した現在も、家財の処分が進まず、母居宅内は生存中と変わらない状態
- ・不動産事業者から母居宅の売買等の申し出を受けたことがあるが、家財が残っていることから具体的な話に進展しなかった

更新の意向あり：C氏

建物情報	立地	車10～20分	構造	木造2階	所有者情報	年齢	70代
	都市計画	市街化調整区域	床面積	100～200㎡		居住地	県内居住
	建築年	S46(1971)～S55(1980)年	土地面積	200㎡以上		所有関係	土地・建物単独所有



- ・実家の利用予定はなく、C氏は実家を処分しなければならない意識を持っている
- ・一方で、実家や地域に愛着があり、賃貸や市へ寄付など建物を残したいと考えているが、賃貸は価格面から難しい、市が寄付を受けることも難しいという認識は持っている
- ・駅から遠方かつ、市街化調整区域に立地しており、売却が難しい可能性を懸念している

- **戸建て既存住宅の賃貸物件としての活用可能性**
 - ・アンケートでは賃貸利用の意向は低かった一方で、売却や管理できなくなった場合や、愛着等の理由から賃貸に関心を持つ所有者も存在した
 - ・低価格での賃貸、広い住宅が必要なファミリー世帯向けの賃貸住宅として利用できる可能性が示唆された。
- **所有者への早期の動機付け・意思決定の促進の必要性**
 - ・高齢世帯が子世代と同居、または老人ホームに入居した時点で空家状態となる可能性が高い
 - ・他方で、子どもと同居を始めた時点で早期に意思決定し、戸建て既存住宅を売却できた事例もある(小山市での空き家バンクインタビューより)
 - ・固定資産税の通知に、空き家バンク等のチラシを入れている自治体があるが、このような早期の意思決定を促す取組みが重要であると考えられる。
- **家財処分・建物解体の課題**
 - ・家財処分の手間や処分費用、建物解体の費用捻出を課題に挙げる所有者が多く、ほしい支援でも家財処分や建物解体費用の補助が多かった。
 - ・実際に、家財が残っていることが、流通させる際に障害となっていた。
 - ・一方で、すべての物件に補助を出すことは現実的でなく、所有者への支援の方法や建物の活用可能性について、検討していく必要があると考えられる。

背景 空き家の増加、戸建て既存住宅の流通が十分に進んでいない

目的 戸建て既存住宅の適切な活用(更新を含む)を妨げている要因を分析することで、住宅ストックの適切な活用のあり方を検討するための基礎資料を作成する

東京都世田谷区(令和3年度)

栃木県小山市(令和4年度)

令和3~4年度
所有者の課題
把握

課題抽出・先行事例調査(令和5年度)

- ・戸建て既存住宅の流通促進に関する課題の抽出
 - ・所有者側に加え、既存住宅の購入者側の課題にも着目
- ・課題解決に資する戸建て既存住宅の流通・活用に関する事例調査(調査事例の案)
 - ・所有者への既存住宅活用の動機付けや意思決定の補助の取組
 - ・買取再販、賃貸等の既存住宅を「住宅」として活用する取組 等

令和5年度
課題を踏ま
えた促進策
の検討・
とりまとめ

戸建て既存住宅の流通・活用手法の検討(令和5年度)

- ・有識者等を交えた意見交換等による、戸建て既存住宅の更新の促進に向けた手法を検討
- ・戸建て既存住宅の流通・活用に向けた基礎資料の作成

課題解決に資する取組の例

所有者への既存住宅活用の動機付けや意思決定の補助の取組 〈NPO法人ふるさと福井サポートセンター〉

- 空家マッチングツアーを開催し、空家所有者、地域住民と移住者をつなぐ役割
- 空家の流通・活用の早期決断を促すツールの開発
 - ・空き家あんしんカード：
4コマまんがで決断を呼びかける
 - ・決断シート：
家族で空家の将来を考えるワークシート、等
- 所有者だけでなく、家族や親戚、集落の住民も巻き込み、住宅の将来を考える仕組みづくり
 - ・自治会区長を通じて空家所有者にツールを配布し、動機付けを行う
 - ・社会福祉協議会、消防団メンバー等、空家所有者に関わらずツールの使い方を学ぶ、等



写真1 空家マッチングツアーの様子⁹⁾



写真2 早期決断ツールの例
(国土交通政策研究所撮影。各種ツールはNPO法人ふるさと福井サポートセンターより提供)

9)ふるさと福井サポートセンター、https://furusato-fukui.com/home/?page_id=36(2023.5.15)